대 법 원

제 2 부

판 결

사 건	2026다200913 소유권이전등기
원고, 상고인	원고
	소송대리인 변호사 임정택
피고, 피상고인	주식회사 ○○○
	소송대리인 법무법인(유한) 광장
	담당변호사 김선태 외 2인
원 심 판 결	수원지방법원 2026. 1. 23. 선고 2024나100944 판결
판 결 선 고	2026. 10. 30.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 수원지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 서면은 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 2015. 8. 5. 피고와 구 임대주택법(2015. 5. 18. 법률 제13328호로 개정되기 전의 것) 제2조 제2호의2에 따른 공공건설임대주택인 이 사건 아파트에 관하여 임대차계약을 체결한 후 입주하였다. 위 임대차계약은 두 차례 갱신되었고, 원고는 변론종결일 현재까지 이 사건 아파트에 거주하고 있다.

나. 원고는 2020. 12. 2. 하남시 △△동 소재 아파트를 분양받아 공급계약을 체결하고(이하 원고가 취득한 분양권을 '이 사건 분양권'이라 한다), 2024. 2. 29. 위 아파트에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 2015. 12. 29. 시행된 「공공주택 특별법」 제50조의2 제2항, 「공공주택 특별법 시행령」 제54조 제2항에 근거하여 2023. 4. 7.경 조기분양전환 신청안내를 하였고, 원고는 2023. 5. 1. 피고에게 조기분양전환 신청서를 제출하였다. 그러나 피고는 2024. 1. 3. 원고에게 무주택자임이 소명되지 않는다는 이유로 '주택소유에 따른 분양전환 부적격통보'를 하였다.

라. 원고는, 2018. 12. 11. 국토교통부령 제565호로 개정된 구 「주택공급에 관한 규칙」(이하 '개정 규칙'이라 한다) 부칙 제3조에 따라 임차인의 주택소유 여부 판정기준은 구 「주택공급에 관한 규칙」(2018. 12. 11. 국토교통부령 제565호로 개정되기 전의 것, 이하 '개정 전 규칙'이라 한다) 제53조를 기준으로 판단하여야 하는데, 개정 전 규칙 제53조에 따르면 원고는 이 사건 분양권의 취득에도 불구하고 무주택 임차인에 해당하므로, 피고는 원고의 분양전환신청에 따라 원고로부터 매매잔금을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장하였다.

2. 원심의 판단

원심은, 개정 규칙 시행 후 입주자모집승인을 신청한 공급대상 주택의 입주자를 선정하는 경우에만 개정 규칙 부칙 제3조가 적용되는 것이고, 무주택 의무를 유지하여야 하는 국민주택 등 공급대상자에 대하여는 개정 규칙 부칙 제4조가 적용되어야 하므로, 공공임대주택의 입주자모집승인 신청일이 개정 규칙 시행일 이전이라고 하더라도 개정 규칙 제53조를 적용하여야 한다는 것을 전제로, 이미 입주자로 선정된 이후 이 사건 아파트의 분양전환을 신청한 원고에 대하여도 개정 규칙 부칙 제4조에 따라 분양권을 갖고 있는 경우 주택을 소유한 것으로 간주하는 개정 규칙 제53조 본문이 적용되어, 결국 원고는 무주택자에 해당하지 않으므로 이 사건 아파트에 관하여 분양전환신청권을 행사할 수 없다고 판단하였다.

3. 대법원의 판단

가. 관련 법리

1)「공공주택 특별법」제2조 및 제48조 제1항에 따르면 공공임대주택에 대한 입주자의 자격과 입주자 관리 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정하도록 되어 있고, 이에 따라「공공주택 특별법 시행규칙」제13조 제1항은 "공공주택의 입주자 자격, 입주자 선정방법 및 입주자 관리는 이 규칙에서 정하는 바에 따르되, 이 규칙에서 정하지 아니한 사항은「주택공급에 관한 규칙」이 정하는 바에 따른다."라고 규정하고 있다. 그런데 개정 규칙 제53조 본문에 '분양권 등을 갖고 있는 경우에는 주택을 소유하고 있는 것으로 간주한다'는 내용이 추가되었고, 개정 규칙 제3조에서 "제53조의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자모집승인을 신청하는 경우로서 다음 각 호의 구분에 따른 분양권 등부터 적용한다."라고 규정하고 있는데, 이 규정은 개정 규칙 시행 이후 입주

자모집승인을 신청하는 공공임대주택부터 적용한다는 의미로 해석된다(대법원 2025. 9. 11. 선고 2024다284418 판결, 대법원 2025. 9. 11. 선고 2025다205757 판결 등 참조).

2) 한편, 개정 규칙 부칙 제4조는 '국민주택 등의 공급대상의 무주택세대구성원 유지 의무에 관한 적용례'라는 표제 아래 "제53조의 개정규정은 이 규칙 시행 전에 입주자모집공고의 승인을 신청한 주택의 공급대상자에 대해서도 적용한다."라고 규정하고 있다. 개정 규칙 부칙 제4조 표제의 '무주택세대구성원 유지 의무'란 국민주택 등의 공급대상이 개정 규칙 제4조 제2항에 따라 입주자모집공고일 등부터 입주할 때까지 부담하는 무주택세대구성원 유지 의무를 의미하므로, 개정 규칙 부칙 제4조는 개정 규칙 시행 이전에 입주자모집공고의 승인을 신청한 국민주택 등(국민주택에 해당하는 공공임대주택 포함)에 입주자로 선정되었으나 개정 규칙 시행 당시 아직 입주를 마치지 못하여 입주 때까지 무주택유지의무를 부담하고 있는 자에 대하여만 적용된다고 보아야 하므로, 개정 규칙 시행 이전에 이미 입주를 마친 임차인에게는 적용되지 아니한다.

나. 앞서 본 법리에 비추어 이 사건을 살펴본다.

이 사건 아파트에 대한 입주자모집공고일은 2015. 5. 27.이므로 입주자모집공고에 관한 승인 신청은 그 전에 이루어진 것으로 보인다. 원고는 2015. 8. 5. 임대차계약을 체결하고 개정 규칙 시행일인 2018. 12. 18. 이전에 이미 이 사건 아파트에 입주를 완료한 후 「공공주택 특별법」 제50조의2 제1항 등에 따라 분양전환을 신청하였으므로, 개정 규칙 제4조 제2항에 따라 입주자모집공고일 등부터 입주할 때까지 무주택세대구성원 유지 의무를 부담하는 국민주택 등의 공급대상에 해당하지 않는다. 따라서 개정 규칙 제4조 제2항의 적용을 전제로 한 개정 규칙 부칙 제4조는 원고에게 적용될 수 없다고 보아야 한다.

그럼에도 개정 규칙 부칙 제4조에 의하여 소급적으로 개정 규칙 제53조 본문이 적용된다고 보아 원고를 주택보유자로 인정한 원심의 판단에는 개정 규칙 부칙 제4조의 적용범위에 관한 법리 등을 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 오경미

대법관 권영준

주 심 대법관 박영재

대법관 김성수